

**Innkalling til ordinært årsmøte
- Borettslaget Stensberggata 23 C -**

Ordinært årsmøte avholdes **onsdag 27.april kl 19.00** hos Niklas i 2.etg

Andelseiere som ikke kan delta bes gir en fullmakt (gjærne per mail, sms, eller lignende) til en annen andelseier eller et styremedlem. Frist for å melde inn andre saker som ønskes behandlet i årsmøtet er tirsdag 20.april.

Oslo, 6.april 2022

Agenda

1. Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Godkjenning av de stemmeberettigede.
 - Valg av protokollfører
 - Valg av personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Resultatregnskap og balanse for 2021
 - Gjennomgang av hovedpunkter i regnskapet
 - Styret foreslår at årets resultat overføres til annen egenkapital.
3. Godtgjørelse til styret
4. Aktuelle saker i borettslaget for drøfting på årsmøtet
 - Hovedaktiviteter 2021 (nytt styre, befarng Murbyen, utredning brannvarslng + utdeling brannslukker)
 - Forslag til investeringer i 2022: Brannvarslngssystem. Se protokoll fra styremøte 27.10.21 (vedlagt). Alternativene vi stemmer over (og ca beløp i NOK) er:
 - A) Omfattende løsnng med Multikriterie detektor (100k investering + årlng kost 6k)
 - B) Seriekoblede røygvarslere av typen Ei650iRF trådløst (20k). NB: Forutsetter intern driftsressurs
 - C) Stand-alone røygvarslere av typen Ei650iRF med levetid på 10 år til fellesarealer (5k)
 - D) High eller low-end røygvarslere til samtlige andelseiere (2 stk) samt fellesarealer
 - E) Ingen investering i bedre brannssikkerhet
 - Andre aktuelle aktiviteter 2022: Beskjæring/tyning trær.
5. Budsjett 2022
 - Styret vedtok 27.10.21 å øke husleien med 10% fra januar 2022. Styret foreslår en økning på ytterligere 10% med effekt fra juli 2022. Med denne økningen vil borettslaget ha et mindre underskudd i 2022. Alternativ A) i pkt 4 vil kreve en ekstraordinær engangsinnbetaling.
6. Innkomne forslag
7. Valg av tillitsvalgte
 - Valg av nytt styre. Nåværende styre består av:
 - I. Niels Kristoffer Sagberg (styreleder)
 - II. Niklas Jørgenvåg (styremedlem)
 - III. Marius Dragsnes (styremedlem)
 - Valg av styremedlemmer med signaturrett

8. Annet/Eventuelt

Vedlegg til innkalling send per mail

- Årsregnskap for 2021
- Budsjettforslag 2022
- Revisjonsberetning (*sendes når den foreligger*)
- Protokoll fra styremøte 27.10.21
- Innkomne forslag (*hvis aktuelt*)

Styret i Borettslaget Stensberggata 23c

(sign.)

Niels Kr. Sagberg
Styreleder

(sign.)

Niklas Jørgenvåg
Styremedlem

(sign.)

Marius Dragsnes
Styremedlem

3879 STENSBERGGATEN 23 C BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Uttalelse fra ledelsen

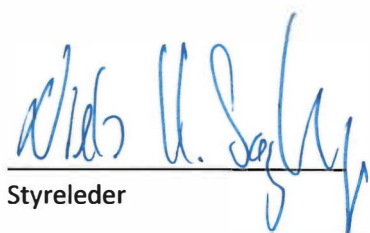
Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for s.3879 Borettslaget Stensberggt. 23 C for året som ble avsluttet den 31. desember 2021, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps - og salgavtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 28.4.2022


Styreleder

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 126 388 | 102 879 | 126 388 | 104 396 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -21 992 | 23 509 | 3 064 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -21 992 | 23 509 | 3 064 | 0 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 104 397 | 126 388 | 129 452 | 104 396 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 116 482 | 133 939 |
| Kortsiktig gjeld | -12 085 | -7 551 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 104 397 | 126 388 |

**BORETTSLAGET STENSBERGGT 23 C
ORG.NR. 943 779 392, KUNDENR. 3879**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 225 752 | 225 048 | 225 816 |
| Andre inntekter | | 0 | 10 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 225 752 | 235 048 | 225 816 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | -9 214 | -7 747 | -5 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -27 143 | -26 430 | -27 000 |
| Konsulenthonorar | 4 | -1 288 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -13 506 | -10 836 | -15 000 |
| Forsikringer | | -47 381 | -42 826 | -45 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | -67 107 | -65 826 | -70 000 |
| Energi/fyring | | -35 936 | -17 418 | -20 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -22 766 | -22 386 | -22 752 |
| Andre driftskostnader | 7 | -28 883 | -23 359 | -24 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -253 224 | -216 829 | -228 752 |
| DRIFTSRESULTAT | | -27 472 | 18 219 | -2 936 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 5 480 | 5 290 | 6 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 480 | 5 290 | 6 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -21 992 | 23 509 | 3 064 |
| Overføringer: | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -21 992 | 0 | |

BORETTSLAGET STENSBERGGT 23 C
ORG.NR. 943 779 392, KUNDENR. 3879

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 9 | 931 472 | 931 472 |
| Tomt | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 931 472 | 1 931 472 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 22 297 | 20 397 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 94 184 | 113 542 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 116 482 | 133 939 |
| SUM EIENDELER | | 2 047 954 | 2 065 411 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 8 * 500 | | 4 000 | 4 000 |
| Opptjent egenkapital | | 1 544 430 | 1 566 421 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 548 430 | 1 570 421 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Borettsinnskudd | 10 | 487 439 | 487 439 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 487 439 | 487 439 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 087 | 4 596 |
| Leverandørgjeld | | 4 998 | 2 955 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 12 085 | 7 551 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 047 954 | 2 065 411 |
| Pantstillelse | | 487 449 | 487 449 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.4.2022

Styret i Borettslaget Stensberggt 23 C


Niels Kristoffer Sagberg


Marius Dragsnes


Niklas Ari Jørgenvåg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 203 064 |
| Kabel-tv | 22 688 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 225 752 |

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 214.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 288 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -1 288 |

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 008 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 192 |
| Kostnader dugnader | -3 306 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -13 506 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -33 052 |
| Feieavgift | -1 710 |
| Renovasjonsavgift | -32 346 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -67 107 |

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester | -17 135 |
| Renhold ved firmaer | -9 456 |
| Andre kontorkostnader | -50 |
| Porto | -117 |
| Bank- og kortgebyr | -2 125 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -28 883 |

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 5 480 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 5 480 |

NOTE: 9**BYGNINGER**

| | |
|------------------------|----------------|
| Kostpris/bokført verdi | 931 472 |
| SUM BYGNINGER | 931 472 |

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.217/bnr.350

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Oprinnelig | -487 439 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -487 439 |

NOTE: 11**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|----------------|
| Borettsinnskudd | 487 439 |
| TOTALT | 487 439 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 931 472 |
| Tomt | 1 000 000 |
| TOTALT | 1 931 472 |

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stensberggt 23 C

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Stensberggt 23 C.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|--|

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-01 04:20:16 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>